

Estados Financieros Proforma

***FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA -
EXPANSION***

*Santiago, Chile
31 de diciembre de 2010*

Estados Financieros Proforma

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

31 de diciembre de 2010

Indice

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Proforma	
Estado de Situación Financiera Proforma	3
Estado de Resultados Integrales Proforma.....	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Proforma.....	7
Estado de Flujo de Efectivo Proforma	8
Notas a los Estados Financieros Proforma.....	13
\$: Pesos chilenos
M\$: Miles de pesos chilenos
UF	: Unidades de fomento

Indice

	Página
Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Consolidados	
Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados Integrales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	6
Estados de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados Proforma	
Nota 1 - Información General	8
Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos.....	9
Nota 3 - Transición a las Nuevas Normas Contables.....	28
Nota 4 - Política de Inversión del Fondo.....	32
Nota 5 - Administración de Riesgos	40
Nota 6 - Juicios y Estimaciones Contables Críticas.....	47
Nota 7 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados	48
Nota 8 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales.....	48
Nota 9 - Activos Financieros a Costo Amortizado	49
Nota 10 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación.....	50
Nota 11 - Propiedades de Inversión	52
Nota 12 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones	65
Nota 13 - Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.....	68
Nota 14 - Préstamos	69
Nota 15 - Otros Pasivos Financieros	72
Nota 16 - Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar.....	72
Nota 17 - Ingresos Anticipados.....	72
Nota 18 - Otros Activos y Otros Pasivos	73
Nota 19 - Intereses y Reajustes	74
Nota 20 - Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura	74
Nota 21 - Efectivo y Efectivo Equivalente.....	74
Nota 22 - Cuotas Emitidas	75
Nota 23 - Reparto de Beneficios a los Aportantes	75
Nota 24 - Rentabilidad del Fondo	76
Nota 25 - Valor Económico de la Cuota	76

Indice

	Página
Nota 26 - Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión	76
Nota 27 - Excesos de Inversión	76
Nota 28 - Gravámenes y Prohibiciones	77
Nota 29 - Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009)	77
Nota 30 - Partes Relacionadas	77
Nota 31 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo.....	79
Nota 32 - Otros Gastos de Operación.....	80
Nota 33 - Información Estadística.....	81
Nota 34 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas ..	82
Nota 35 - Sanciones.....	86
Nota 36 - Hechos Posteriores	86
Nota 37 - Información por Segmentos	87
ANEXO 1 – Estados Complementario a los Estados Financieras	
A) Resumen de la Cartera de Inversiones	88
B) Estado de Resultado Devengado y Realizado	89
B) Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos	90

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión
N° Registro SVS -

Informe de los Auditores Independientes Referidos a los Estados Financieros Proforma

A los Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión:

1. Hemos efectuado una auditoría al estado de situación financiera preliminar del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión (en adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2010 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (en adelante “estados financieros preliminares”). La preparación de dichos estados financieros preliminares, denominados estados financieros “pro-forma” (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la administración de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la “Sociedad Administradora”). Los mismos han sido preparados como parte del proceso de convergencia del Fondo a las nuevas normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros, de acuerdo a los establecido en los oficios circulares N°544 y N°592. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre dichos estados financieros preliminares, con base en la auditoría que efectuamos. Los estados complementarios incluidos en el Anexo N°1 no han sido auditados por nosotros, y por lo tanto este informe no se extiende a los mismos. Los estados financieros de los Fondos de Inversión Privados (descritos en Nota 24 I), sobre los cuales el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión mantiene, al 31 de Diciembre de 2010, una inversión total de M\$1.868.798, fueron examinados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y, nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los importes utilizados para el reconocimiento de la inversión en dichos fondos, se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros preliminares están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros preliminares. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad Administradora, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros preliminares. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, los mencionados estados financieros preliminares, denominados estados financieros “pro-forma”, al 31 de diciembre de 2010 han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las bases de preparación descritas en la Nota 2, las cuales describen la manera en que las nuevas normas contables han sido aplicadas, incluyendo los supuestos utilizados por la Administración de la Sociedad Administradora, en relación con tales normas y sus interpretaciones que se espera estarán vigentes, además de las políticas que se esperan serán adoptadas, cuando la Administración prepare su primer juego completo de estados financieros de acuerdo con las nuevas normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros al 31 de diciembre de 2011.
4. Enfatizamos que la Nota 2 explica la razón por la cual existe una posibilidad que los estados financieros preliminares pudiesen requerir de ajustes antes de emitirse como definitivos. Asimismo, enfatizamos que de acuerdo con las nuevas normas contables, únicamente un juego completo de estados financieros que incluyan el estado de situación financiera y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, conjuntamente con información financiera comparativa, notas y otra información explicativa, puede proporcionar una presentación razonable de la situación financiera del Fondo, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las nuevas normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros.
5. Con fecha 25 de febrero de 2011, hemos emitido una opinión sobre los estados financieros oficiales del Fondo al 31 de diciembre de 2010, preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros.
6. Este informe está destinado únicamente para la información y uso por los Directores y Administración de la Sociedad Administradora y la Superintendencia de Valores y Seguros, en relación con el proceso de convergencia de la base de preparación de los estados financieros a las nuevas normas contables dispuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Consecuentemente no tiene por objeto y no debiera ser utilizado para ningún otro fin ni ser divulgado a terceros.

Juan Francisco Martínez A.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 30 de mayo de 2011

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Estados de Situación Financiera Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(21)	4.241.689	9.419.460
Cuentas y Documentos por cobrar por operaciones	(12)	1.976.161	177.625
Otros Activos	(18)	34.787	14.167
Total activos corrientes		<u>6.252.637</u>	<u>9.611.252</u>
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	60.897	33.552
Cuentas y Documentos por cobrar por operaciones	(12)	74.424.246	71.423.601
Inversiones valorizadas por el método de la participación	(10)	7.520.898	7.050.570
Propiedades de inversión	(11)	48.834.009	47.885.005
Otros activos no financieros	(18)	164.374	213.363
Total activos no corrientes		<u>131.004.424</u>	<u>126.606.091</u>
Total Activos		<u>137.257.061</u>	<u>136.217.343</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros proforma

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Estados de Situación Financiera Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Pasivos corrientes			
Préstamos	(14)	1.497.241	1.339.455
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(12)	25.016	2.347.301
Remuneraciones sociedad administradora	(30)	308.493	418.063
Ingresos anticipados	(17)	28.757	1.977
Otros pasivos	(18)	1.234.186	27.474
Total pasivos corrientes		<u>3.093.693</u>	<u>4.134.270</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos	(14)	12.213.239	13.337.604
Otros pasivos	(18)	345.452	304.739
Total pasivos no corrientes		<u>12.558.691</u>	<u>13.642.343</u>
Patrimonio			
Aportes		86.569.689	84.458.233
Otras reservas		(2.901.618)	(753.937)
Resultados acumulados		29.845.330	28.263.105
Resultado del ejercicio		8.091.276	6.473.329
Total patrimonio		<u>121.604.677</u>	<u>118.440.730</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>137.257.061</u>	<u>136.217.343</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros proforma

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Estado de Resultados Integrales Proforma

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2010

(expresado en miles de pesos)

	Nota	2010 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación		
Intereses y Reajustes	(19)	3.695.623
Resultados por ventas de Inmuebles		847.393
Resultado por arriendo de Bienes raíces		4.094.479
Variación en Valor razonable de propiedades de inversión		949.004
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		1.894.740
Otros		15.014
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		<u>11.496.253</u>
Gastos		
Remuneración del comité de vigilancia		(6.430)
Comisión de administración		(2.224.668)
Costos financieros		(646.279)
Otros gastos de operación		(527.600)
Total gastos de operación		(3.404.977)
Resultado del ejercicio		<u>8.091.276</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros proforma.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSION

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Proforma

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2010

(expresado en miles de pesos)

	Otras Reservas					
	Aportes	Otras reservas ajustes NIIF	Otras reservas varias	Reservas dividendos propuestos	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2010	84.458.233	(753.937)	-	-	34.736.434	118.440.730
Reserva para dividendos propuestos	-	-	-	-	(4.891.104)	(4.891.104)
Ganancia (pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	8.091.276	8.091.276
Otros incrementos en el patrimonio neto	2.111.456	-	(2.111.456)	-	-	-
Otras Reservas Filiales	-	(36.225)	-	-	-	(36.225)
Total de cambios en patrimonio	86.569.689	(790.162)	(2.111.456)	-	37.936.606	121.604.677
Saldo final período actual 31.12.2010	86.569.689	(790.162)	(2.111.456)	-	37.936.606	121.604.677

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros proforma.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSION

Estado de Flujo de Efectivo Proforma

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2010

(Expresado en miles de pesos)

	Nota	2010
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		5.986.037
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		1.197.748
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		88.074
Pago de cuentas y documentos por pagar		(519.543)
Otros gastos de operación pagados		(3.170.738)
Otros ingresos de operación percibidos		1.311.374
Flujo neto originado por actividades de la operación		<u>4.892.952</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros		(902.691)
Liquidación de instrumentos financieros derivados		(27.345)
Pago de cuentas y documentos por pagar		(6.302.970)
Otros gastos de inversión pagados		(1.368.735)
Flujo neto originado por actividades de inversión		<u>(8.601.741)</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Pago de préstamos		(966.579)
Otros		(502.403)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>(1.468.982)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		<u>(5.177.771)</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		9.419.460
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		4.241.689

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros proforma.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 1 - Información General

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión (el ‘Fondo’) es un fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Asturias N° 280, piso 5, comuna de Las Condes, Santiago.

El objetivo del fondo es la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante “negocio inmobiliario”.

Con fecha 20 de mayo de 1991, mediante Res. Ex Nro. 070, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó el reglamento interno vigente a la fecha de los presentes estados financieros proforma.

Modificaciones al reglamento interno:

Con fecha 25 de enero de 2011, mediante Res. Ex Nro. 037, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó las siguientes modificaciones al Reglamento Interno del fondo de inversión.

A continuación se incluyen los principales cambios al nuevo Reglamento Interno del Fondo Cimenta Expansión, los cuales tienen relación con los objetivos y políticas de inversión de dicho Fondo, y fueron hechos con la finalidad de adecuarlos al Apartado N°1 del Acuerdo N° 31 de octubre de 2008, de la Comisión Clasificadora de Riesgo:

- A. Determinar que la inversión en acciones de sociedades anónimas, cuyo objeto sea el negocio inmobiliario deberá contar con estados financieros anuales, dictaminados por auditores externos, inscritos en el Registro que, al efecto, lleva la Superintendencia de Valores y Seguros.
- B. Precisar los casos en que el Fondo podrá efectuar operaciones con instrumentos derivados, estableciendo la política sobre operaciones de productos derivados elegibles, con el objeto de dar cumplimiento a las normas establecidas en el Título I de la Norma de Carácter General N° 113, de la SVS.
- C. Fijar el límite para los pasivos más los gravámenes y prohibiciones que mantenga el Fondo en un 49,9% del activo total y, el límite de los pasivos, en un 50% de su patrimonio, de modo que resulte aplicable conjuntamente con el límite para gravámenes y prohibiciones, en cumplimiento a lo dispuesto en el N° 3, del acápite II, del oficio circular N° 9057 y en el N° 2 del acápite II del mencionado oficio.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 1 - Información General (continuación)

- D. Regular los conflictos de interés entre el Fondo y la Administradora o, sus personas relacionadas, en materia de compra, mantención o liquidación, en forma conjunta de una inversión en un emisor o coinversión, regular las recomendaciones a terceros por la Administradora o relacionados, respecto a la inversión en cuotas de un Fondo de la Administradora o, producto de otra operación entre ellos.
- E. Establecer la entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos de interés.

Todas las actividades de operación y de inversión del Fondo son efectuadas por Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la “Administradora”). La sociedad administradora pertenece al Grupo Cimenta y fue autorizada mediante Resolución Exenta N° 070 de fecha 20 de mayo de 1991.

La clasificación de las cuotas es Primera Clase Nivel 2 emitida por Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.

Los presentes estados financieros proforma fueron autorizados para su emisión por la administración, el 30 de mayo de 2011.

Las cuotas del fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N° 070 del 20 de mayo de 1991.

El Fondo tendrá una duración de 30 años, vale decir, desde el 17 de abril de 1991, hasta el 16 de abril de 2021, de acuerdo a lo establecido en su Reglamento Interno.

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros proforma se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros proforma del Fondo de Inversión Cimenta – Expansión han sido preparados de acuerdo con las normas contables impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) en el Oficio Circular N° 592 y complementarios basadas en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dichas normas contables de la SVS difieren de las NIIF por lo siguiente:

Los fondos de inversión que mantengan inversiones en sociedades sobre las cuales posean el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requeridas por la NIC 27. En este sentido, los fondos de inversión, solamente se les requerirá la presentación de estados financieros individuales o separados preparados bajo NIIF, valorizando la inversión que posean sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

Anteriormente, los estados financieros del fondo se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (PCGA Chilenos).

Estos estados financieros Proforma servirán de base comparativa para los primeros estados financieros bajo las nuevas normas contables que se presentarán por el año 2011. Sin embargo, modificaciones a las normas vigentes e interpretaciones adicionales pueden ser emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que el Fondo prepare su primer juego completo de estados financieros bajo las nuevas normas contables en el año 2011, estos Estados Financieros Proforma tienen el carácter de provisorios y existe la posibilidad de que los mismos sean ajustados.

Los Estados Financieros oficiales del Fondo por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, aprobados en la Asamblea Ordinaria de Aportantes de fecha 25 de abril de 2011 y presentados a la SVS, fueron preparados de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile y las normas de la SVS (PCGA Chilenos).

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.1 Bases de preparación (continuación)

Los PCGA Chilenos difieren, en ciertos aspectos, de las nuevas normas contables. En la preparación de los presentes Estados Financieros Proforma, la administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales. Para la preparación de los saldos de apertura al 1 de enero de 2010, el Fondo ha aplicado los requerimientos de la NIIF 1 “Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, tal como se describe en Nota 3.

Los estados financieros proforma han sido preparados bajo la convención de costo histórico modificada por la revaloración de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados y propiedades de inversión. Para el año de transición y adopción: Las excepciones y exenciones a la aplicación retrospectiva de NIIF, adoptada según NIIF 1, se detallan en Nota 3.

La preparación de estados financieros en conformidad con nuevas normas contables requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en la Nota 6.

2.2 Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros proforma, estas normas aún no entran en vigencia y la Compañía no ha aplicado ninguna en forma anticipada, sin embargo, la Administración de la Sociedad, ha efectuado o se encuentra efectuando una evaluación de los posibles impactos en los estados financieros, al 31 de diciembre de 2010, según el siguiente detalle:

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.2 Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes (continuación)

a) Normas e interpretaciones vigentes en 2010

Nuevas Normas

	Normas	Fecha de aplicación obligatoria	Evaluación de Impacto
CINIIF 19	Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio	1 de enero 2011	Sin impacto
NIIF 9	Instrumentos Financieros	1 de enero 2011	Sin impacto
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	1 de enero 2013	En evaluación
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013	En evaluación
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero 2013	En evaluación
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013	En evaluación

Mejoras y modificaciones a las normas

	Normas	Fecha de aplicación obligatoria	Evaluación de Impacto
NIIF 1	Adopción por primera vez	1 de enero 2011	Sin impacto
NIIF 3	Combinaciones de negocios	1 de enero 2011	Sin impacto
NIIF 7	Instrumentos financieros: Revelaciones	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 1	Presentación de estados financieros	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 24	Partes relacionadas	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 27	Estados financieros consolidados y separados	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 32	Instrumentos financieros: Presentación	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 34	Información financiera intermedia	1 de enero 2011	Sin impacto
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes	1 de enero 2011	Sin impacto
CINIIF 14	Prepago de requisitos mínimos de financiación	1 de enero 2011	Sin impacto

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.2 Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes (continuación)

Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010.

2.3 Conversión de unidades de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de construcción y bienes raíces, ya sea mediante la participación en sociedades con terceros que aporten la gestión del negocio o mediante su ejecución directa.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La administración considera el Peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de reajuste son convertidas a la moneda funcional utilizando el valor de la unidad de fomento vigente a la fecha de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en unidades de reajuste son convertidos a la moneda funcional utilizando el valor de la unidad de fomento vigente a la fecha del estado de situación financiera.

	2010	2009
	\$	\$
1 UF	21.455,55	20.942,88

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.3 Conversión de unidades de reajuste (continuación)

b) Transacciones y saldos (continuación)

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el fondo tiene participación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

2.4.1.2 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

La sociedad evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en la nota 2.12.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.4.1 Clasificación (continuación)

2.4.1.3 Pasivos financieros

En caso de que el Fondo realice ventas, éstas pueden ser utilizadas en casos en que un valor solicitado en préstamo es vendido con la expectativa de baja en el valor de mercado de ese valor, o se pueda utilizar para diversas transacciones de arbitraje. Las ventas cortas son clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva, son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo, a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable, con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estado de resultados integrales dentro de “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivo futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

2.4.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

2.4.3 Estimación del valor razonable (continuación)

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos, y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

2.5 Efectivo y efectivo equivalente

El Fondo incluye en este rubro aquellos activos financieros de liquidez inmediata, como cuentas corrientes bancarias a la vista e inversiones financieras de fácil liquidez, que se puedan transformar en una cantidad conocida de efectivo en un plazo inferior a 3 meses desde su fecha de inversión y cuyo riesgo de cambio en su valor es poco significativo.

2.6 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

i. Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha de estado de situación financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y, posteriormente, se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.6 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones (continuación)

ii. Anticipos por promesas de compra

Corresponde a promesas de compraventas firmadas por el Fondo, por las cuales se ha girado un anticipo del precio prometido comprar y se presentan valorizadas al costo de adquisición, a la fecha de cierre del ejercicio.

2.7 Otros activos corrientes

Corresponde a gastos incurridos que serán activados en el corto plazo y se valoran a su costo.

2.8 Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIC 27, de acuerdo a las disposiciones en el Oficio Circular N°592, por lo que las inversiones en Sociedades sobre las cuales se mantienen el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación.

La inversión del Fondo en subsidiarias incluye el mayor valor pagado (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias se reconocen en resultados sobre base devengada, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonios (y se reflejan según corresponda, en el estado de resultados integrales).

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.8 Inversiones valorizadas por el método de la participación (continuación)

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados sobre base devengada, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Cuando la participación del fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan a su valor de tasación, determinado por profesionales expertos independientes.

La administración del fondo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el método del valor razonable. Los activos clasificados en este rubro son sometidos anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro de valor según lo descrito en nota 2.8.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

2.10 Otros activos no corrientes

Corresponde a derechos sobre terrenos, los cuales son amortizados en el plazo de su contrato.

2.11 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

2.12 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como por ejemplo, los terrenos, no están sujetos a depreciación y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que exista algún indicio referente a que el valor en libros ha sufrido algún tipo de deterioro. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.12 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado (continuación)

El importe recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (Unidades Generadoras de Efectivo). Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido reversiones de la pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida, es reversada solamente, si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado, no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual, el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.13 Préstamos

Corresponde a obligaciones y préstamos con instituciones financieras que son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas. Estos saldos son clasificados como corrientes o no corrientes en función de su vencimiento.

2.14 Ingresos anticipados

Corresponde a arriendos anticipados que se valorizan al valor efectivamente percibido, y que serán reconocidos en resultados una vez entregado el servicio de arriendo.

2.15 Remuneración Sociedad Administradora

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable, las cuales son reconocidas en el estado de resultado, sobre base devengada, y determinadas de conformidad a lo establecido en el reglamento interno del Fondo, con la sola excepción de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios.

Remuneración Fija:

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo, el cual es calculado de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Chile.

Remuneración Variable:

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, I.V.A. incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta comisión y restándole los ingresos provenientes de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.16 Otros pasivos corrientes

Corresponde a provisión de gastos que se valorizan a su costo estimado, y conforme a los criterios descritos en la NIC 37.

2.17 Otros pasivos no corrientes

Corresponde a garantías de arriendo que se valorizan a su valor retornable.

2.18 Aportes (Capital pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

Las materias que otorgarán derecho a retiro a los aportantes serán las siguientes:

1. la prórroga del plazo de duración del Fondo;
2. la fusión del Fondo con otro u otros fondos cuya política de inversión estuviere centrada en objetivos distintos de los del Fondo; y
3. la sustitución de la Administradora del Fondo.

La asamblea extraordinaria de aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

Durante toda la vigencia del Fondo no podrán acordarse más de tres disminuciones voluntarias de capital, entre las cuales deberá mediar, a lo menos, un plazo de 4 años contado desde la fecha en la que hubiere terminado el proceso de disminución.

Las disminuciones estarán sujetas al cumplimiento de la condición suspensiva que consiste en que durante un período de 36 meses seguidos, los activos del Fondo que trata el artículo 18, inciso segundo del Reglamento Interno del Fondo, descontados los montos correspondientes a dividendos y disminución de capital, devengados y no retirados por los aportantes, hayan sido iguales o superiores al 25% del activo total del Fondo.

El monto máximo de la disminución de capital no podrá ser superior al 50% del monto indicado en el párrafo anterior.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.18 Aportes (Capital pagado) (continuación)

En caso alguno podrá acordarse una disminución de capital que impida al Fondo cumplir con sus compromisos contractuales para con terceros.

El Fondo de Inversión podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas, según lo indicado en su Reglamento Interno.

2.19 Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce como ingresos de la explotación, el arriendo de inmuebles sobre base devengada de conformidad con los respectivos contratos de arrendamiento y reconoce los ingresos por la venta de terrenos y/o inmuebles, cuando se suscribe la escritura de compraventa de la propiedad vendida.

Asimismo, el Fondo reconoce el ingreso cuando el resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad, y cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.20 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.21 Dividendos por pagar

De acuerdo con el artículo 31 del D.S. N° 8642, y el artículo 26 del Reglamento Interno del fondo, se distribuirá por concepto de dividendos al menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio.

Al cierre del ejercicio, en el rubro “Otros documentos y cuentas por pagar” se incluye el saldo de los dividendos mínimos por pagar relacionadas a beneficios percibidos del ejercicio anterior.

2.22 Venta de bienes raíces

Los ingresos correspondientes a la venta neta de proyectos inmobiliarios; departamentos, casas u oficinas, y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración, supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios, y arriendo de equipos y maquinarias de la construcción.

Los ingresos por este concepto se reconocen cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad, tal y como se describe a continuación. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.23 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

2.24 Garantías

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el estado de situación financiero de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía en nota a los estados financieros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.25 Segmentos

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el responsable de la toma de decisiones operacionales. Este último, quien es responsable de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operacionales, ha sido identificado como el Directorio que toma las decisiones estratégicas.

El Fondo presenta un solo segmento de negocios que corresponde a rentas e inversiones inmobiliarias.

Nota 3 - Transición a las nuevas normas contables

3.1 Base de la transición a las nuevas normas contables

3.1.1 Aplicación de NIIF 1

Los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, son los primeros estados financieros en base a las nuevas normas contables impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros en el Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010. La sociedad ha aplicado NIIF 1 al preparar sus estados financieros de transición a estas nuevas normas contables.

La fecha de transición de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión es el 1 de enero de 2010. Fondo Inmobiliaria Cimenta – Expansión ha preparado su balance de apertura bajo las nuevas normas contables a dicha fecha. La fecha de adopción de las nuevas normas contables para el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión es el 1 de enero de 2011.

De acuerdo a NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 3 - Transición a las nuevas normas contables (continuación)

3.1 Base de la transición a las nuevas normas contables (continuación)

Nuevas Normas

	Normas	Fecha de aplicación obligatoria	Evaluación de Impacto
CINIIF 19	Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio	1 de enero 2011	Sin impacto
NIIF 9	Instrumentos Financieros	1 de enero 2011	Sin impacto
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	1 de enero 2013	En evaluación
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013	En evaluación
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero 2013	En evaluación
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013	En evaluación

Mejoras y modificaciones a las normas

	Normas	Fecha de aplicación obligatoria	Evaluación de Impacto
NIIF 1	Adopción por primera vez	1 de enero 2011	Sin impacto
NIIF 3	Combinaciones de negocios	1 de enero 2011	Sin impacto
NIIF 7	Instrumentos financieros: Revelaciones	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 1	Presentación de estados financieros	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 24	Partes relacionadas	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 27	Estados financieros consolidados y separados	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 32	Instrumentos financieros: Presentación	1 de enero 2011	Sin impacto
NIC 34	Información financiera intermedia	1 de enero 2011	Sin impacto
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes	1 de enero 2011	Sin impacto
CINIIF 14	Prepago de requisitos mínimos de financiación	1 de enero 2011	Sin impacto

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 3 - Transición a las nuevas normas contables (continuación)

3.2 Conciliación entre las nuevas normas contables y principios contables chilenos

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las nuevas normas contables en el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Resumen de la conciliación del Patrimonio al 1 de enero de 2010 y 31 de diciembre de 2010
- Conciliación de Patrimonio al 1 de enero de 2010
- Conciliación de Patrimonio al 31 de diciembre de 2010
- Conciliación del Resultado integral para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

3.2.1 Resumen de la conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2010 y 31 de diciembre de 2010.

Conciliación	01-01-2010 M\$	31-12-2010 M\$
Patrimonio Neto según PCGA Chilenos	116.676.176	120.966.343
Eliminación corrección monetaria (a)	73	(1.710)
Provisión dividendo mínimo (b)	-	(1.180.222)
Ajuste inversión en sociedades (c)	1.764.481	1.820.266
Efecto neto total en patrimonio	<u>1.764.554</u>	<u>638.334</u>
Patrimonio neto según nuevas normas contables	<u>118.440.730</u>	<u>121.604.677</u>

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 3 - Transición a las nuevas normas contables (continuación)

3.2 Conciliación entre nuevas normas contables y principios contables chilenos (continuación)

3.2.2 Conciliación de Patrimonio al 1 de enero de 2010

Explicación de los efectos de transición a las nuevas normas contables.

Se detallan a continuación las explicaciones y cuantificación de los diferentes conceptos expuestos en la conciliación incluida en el punto anterior.

a) Efectos de la corrección monetaria

De acuerdo a los PCGA Chilenos las partidas de activos y pasivos no monetarios de las compañías Chilenas, incluyendo el patrimonio y los resultados, se deben ajustar en forma periódica para reflejar el efecto de la pérdida en el poder adquisitivo del peso Chileno. De acuerdo a las NIIF, sólo se puede utilizar un mecanismo de corrección monetaria integral cuando el país en que la sociedad desarrolla su actividad es un país hiperinflacionario, de acuerdo con los requisitos establecidos por la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Dado que Chile no es considerado un país que tiene una economía de características hiperinflacionarias, se ha revertido este efecto.

b) Dividendo mínimo

De acuerdo con PCGA en Chile, los dividendos a distribuir son registrados en los estados financieros del Fondo al momento del acuerdo de distribución de los mismos. De acuerdo con el artículo 31 del D.S. N° 8642, y el artículo 26 del Reglamento Interno del fondo, se distribuirá por concepto de dividendos al menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. Por esta razón, bajo las nuevas normas contables se ha reconocido un pasivo por la obligación de distribución de dividendos, contra los resultados retenidos.

c) Ajuste inversión en sociedades

Producto de la migración a las nuevas normas contables, las sociedades subsidiarias transformaron sus estados financieros a dichas normas, lo cual produjo un cambio en el reconocimiento del valor patrimonial sobre la inversión en entidades relacionadas que el Fondo tiene sobre estas Sociedades.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 3 - Transición a las nuevas normas contables (continuación)

3.2 Conciliación entre nuevas normas contables y principios contables chilenos (continuación)

3.2.3 Conciliación del resultado integral para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 (continuación)

	31-12-2010
	M\$
Conciliación	
Resultados según PCGA Chilenos	6.473.329
Eliminación corrección monetaria (a)	1.126.221
Ajuste Inversión en sociedades (b)	491.726
Efecto neto total en resultados	<u>1.617.947</u>
Resultados según NIIF al 31.12.2010	<u>8.091.276</u>

Ver explicación de ajustes (a) y (b) en 3.2.2.

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución N°037 de fecha 27 de enero de 2011, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Asturias 280, Piso 5, Las Condes y en nuestro sitio Web, www.cimenta.cl.

Política de inversión

1. La política de inversión de los recursos del Fondo, a través de la cual alcanzará sus objetivos, se centra en la adquisición de bienes raíces ubicados en Chile y en el extranjero, de conformidad con la Ley N° 18.815, explotándolos como negocio inmobiliario.
2. La inversión en bienes raíces podrá también realizarse mediante la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces, conforme a la Ley N° 18.815. Es decir, el Fondo podrá ser comunero sobre derechos en inmuebles, en la medida que entre los comuneros se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior a cinco años, sin perjuicio de que, al término del mismo, pueda renovarse. Con todo dicho plazo o su renovación, si la hubiere, no podrá exceder la duración del fondo, incluida su liquidación.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de inversión (continuación)

3. De la misma forma, la inversión en bienes raíces podrá también realizarse mediante los demás instrumentos que permite la ley, en forma especial en acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, conforme a la Ley N° 18.815 y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia”.
4. Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia, incluyendo acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura, y también instrumentos de inversión, tales como acciones, bonos, efectos de comercio, u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio, todo ello conforme a la Ley N° 18.815, y siempre que todas las alternativas de inversión señaladas en este párrafo tengan por objeto principal y prioritario, directo o indirecto, la explotación, administración o desarrollo de bienes raíces.
5. El Fondo podrá efectuar operaciones de compra con opción de retroventa de bienes raíces con personas no relacionadas con la Administradora, en condiciones convenientes para el interés del Fondo. En caso que la retroventa se efectúe a crédito, la Administradora deberá cautelar una adecuada combinación de rentabilidad y seguridad.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de inversión (continuación)

6. Por su parte, los mutuos hipotecarios endosables del artículo 69, N° 7, de la Ley General de Bancos, y de los artículos 88 y siguientes del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, Ley de Seguros, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, no constituyen una opción preferente de inversión del Fondo.
7. Las inversiones que pueda mantener el Fondo en otros bienes e instrumentos autorizados por la Ley N° 18.815 distintos a los ya señalados, y que no tengan como fin la inversión directa o indirecta del Fondo en bienes raíces, sólo tendrán el carácter de temporales y complementarias a las inversiones en las que el Fondo centra sus recursos, y su monto estará determinado por la cuantía de las inversiones en proyectos en estudio.

El Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos derivados, tales como contratos de forward o futuros, sobre divisas, tasas de interés locales o internacionales, unidades de reajustabilidad (UF, IPC y cotización del dólar), todo ello relacionado con pasivos u operaciones inmobiliarias en las que el Fondo participe, ya sea en Chile o el extranjero tanto dentro como fuera de bolsa, de acuerdo a los requisitos que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general, y a los que se detallan en este Reglamento Interno.

Los contratos forward que se celebren, deberán tener como contraparte inversionistas institucionales e intermediarios de valores que se encuentren inscritos en los respectivos mercados formales.

El Fondo no invertirá en cuotas o derechos sobre bienes muebles, ni en carteras de crédito y cobranza, nacionales o extranjeras. El Fondo tampoco contempla como política la realización de operaciones de venta corta; prestamos de acciones ni en posiciones de derivados con fines especulativos.

8. Si el Fondo tuviere determinados valores o instrumentos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la Administradora informará al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia, sobre los excesos que se produzcan, al día siguiente hábil de ocurrido el hecho, debiendo proceder a su enajenación en el plazo que se establece en el párrafo “Tratamiento de los excesos de inversión”.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de inversión (continuación)

9. No estará afectada a limitación y prohibición la inversión de los recursos del Fondo en valores emitidos por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobierno corporativo descrito en el artículo cincuenta bis de la ley N° 18.046, y en la inversión en valores emitidos por sociedades que se hayan acogido al artículo décimo transitorio de la ley N° 19.705.
10. En cualquier caso, los objetivos y la política de inversión del Fondo se sujetarán a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemple la Ley N° 18.815 y su Reglamento, el D.L. 3.500, sus Reglamentos y, en especial, el Reglamento de la Comisión Clasificadora de Riesgo vigentes y, las normas que lo sustituyan o reemplacen, de manera de cumplir siempre con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en el Fondo.
11. Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, nacionales o extranjeros, o cuotas o derechos en comunidades sobre ellos deberán estar sustentadas, a elección de la Administradora, con a lo menos, dos tasaciones de peritos independientes no relacionados con la Administradora; o bien con una tasación comercial realizada por auditores externos inscritos en el registro de auditores que mantiene la Superintendencia, ser distintos de los que auditan los estados financieros del Fondo y la Administradora, y ser independientes y no relacionados con la Administradora. Los peritos deberán firmar sus informes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Sociedades Anónimas.

Tratándose de las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces ubicados en el extranjero o cuotas o derechos en comunidades sobre ellos, deberán contar previamente con una tasación comercial del bien materia de la operación, la que deberá realizarse por auditores externos de reconocido prestigio nacional o internacional, debiendo ser independiente y no relacionada con la Administradora.”

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Diversificación del Fondo por tipo de instrumento

La política de diversificación de las inversiones del Fondo busca reducir los riesgos propios del negocio inmobiliario en la cartera de bienes raíces del Fondo.

En términos generales, la política de diversificación de las inversiones es la siguiente:

1. Inversión en bienes raíces

Es política otorgar prioridad a la inversión en inmuebles en Chile o en el extranjero que sean demandados, ya sea en arriendo o compra, por variados sectores de la economía nacional o del extranjero, según corresponda. Tal es el caso de la inversión y desarrollo de locales comerciales, oficinas, bodegas y viviendas.

Ocasionalmente, se invertirá en bienes raíces que, si bien pueden no reunir las características antes mencionadas, tengan el potencial de poder ser transformados en inmuebles de uso alternativo.

Forma parte de la política de diversificación, el privilegiar la desconcentración de los inmuebles del Fondo, tanto en términos de su valor en relación al total de bienes raíces en cartera, como por su ubicación geográfica.

Asimismo, no se comprometerá en arriendo una fracción determinante del Fondo con un mismo arrendatario.

Para todos los efectos de este instrumento, la inversión en bienes raíces, comprenderá la inversión en derechos o cuotas en comunidades sobre bienes raíces, en conformidad a la Ley N° 18.815.

2. Inversión en bienes raíces a través de otros instrumentos que permite la Ley N° 18.815 y, en especial, en acciones de Sociedades Anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, de acuerdo a la Ley N° 18.815.

Para los efectos de la política del Fondo, la realización de inversiones permanentes en otros instrumentos permitidos por la ley y, en especial, en acciones de estas Sociedades Anónimas, constituye una modalidad de inversión en bienes raíces, luego, su política de diversificación se centrará en el análisis de los activos que éstas posean, bajo los mismos criterios señalados en el punto 1 precedente.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Diversificación del Fondo por tipo de instrumento (continuación)

Para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de Sociedades Anónimas, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.

3. Inversión en acciones de Sociedades Anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el registro de valores de la Superintendencia.

El Fondo podrá invertir en este tipo de instrumentos cuando a través de ellos pueda desarrollar, administrar o explotar directa o indirectamente bienes raíces, y como una modalidad de inversión indirecta en bienes raíces, en donde el Fondo centra la política de inversión de sus recursos.

4. Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público.

El Fondo podrá invertir en acciones de sociedades que participen en concesiones de obras de infraestructura cuando dichas concesiones tengan por objeto principal el desarrollo, administración o explotación de bienes raíces.

5. Instrumentos de inversión emitidos en el extranjero, conforme a la Ley N°18.815.

Como una modalidad de inversión indirecta en bienes raíces, en donde el Fondo centra la política de inversión de sus recursos, éste podrá invertir en acciones, bonos, efectos de comercio, u otros títulos de deuda de entidades emisoras extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio, y que su objeto o giro guarde relación con el negocio inmobiliario.

6. Inversión en mutuos hipotecarios endosables

En el evento que se adquieran u otorguen mutuos hipotecarios endosables, la diversificación de estos instrumentos se sujetará a las normas que al respecto, establezca la Comisión Clasificadora de Riesgo del DL 3.500.

7. Inversión en otros valores

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Diversificación del Fondo por tipo de instrumento (continuación)

Sin perjuicio de las inversiones que mantenga en caja y bancos, el Fondo podrá invertir temporalmente en cualquier instrumento distinto a los ya señalados, de aquellos indicados en el artículo 5° de la Ley N° 18.815, y que sean de fácil liquidación, en especial cuotas de Fondos Mutuos de renta fija, y depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

Límites de inversión respecto del activo total del Fondo

La inversión en los diversos instrumentos del artículo 5° de la Ley N° 18.815 se sujetará a los límites generales que a continuación se señalan, sin perjuicio de lo establecido en la política de liquidez:

- a) Consecuente con los objetivos y la política del Fondo de concentrar las inversiones en activos inmobiliarios, al menos el 70% del activo total del Fondo deberá estar invertido en los bienes a que se refieren los numerales 2.1 al 2.4 del artículo 16 anterior, conforme a la Ley N°18.815. Ello, sin perjuicio de lo establecido en la letra f) siguiente.
- b) El Fondo podrá invertir hasta un 99,75% de su activo total en los bienes a que se refieren los numerales 2.1 al 2.4 del artículo 16 anterior, y en un porcentaje inferior al 50% de su activo total en bienes raíces ubicados en el extranjero.

La inversión en un bien raíz específico no podrá directa o indirectamente representar más del 40% del activo total del Fondo. Si dicho bien raíz forma parte de un conjunto o complejo inmobiliario, según lo defina la Superintendencia, este límite, para el total de bienes del mismo conjunto o complejo, aumentará hasta un 60% del activo total del Fondo.

- d) La inversión en títulos de un emisor no podrá representar más del 50% del activo total del Fondo. En el caso que ese emisor integre el grupo empresarial controlado exclusivamente por el Fondo, no será aplicable el porcentaje anterior, pudiendo invertirse hasta un 99,75% del activo total del Fondo en títulos de un mismo emisor.
- d) La inversión en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 25% del activo total del Fondo. Igual limitación será aplicable tratándose de los deudores de la Sociedad Administradora y sus personas relacionadas. En el caso de instrumentos emitidos o garantizados por entidades que formen parte del grupo empresarial controlado exclusivamente por el Fondo, no será aplicable el porcentaje anterior, pudiendo invertirse hasta un 99,75% del activo total del Fondo en esos instrumentos de inversión.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Límites de inversión respecto del activo total del Fondo (continuación)

- e) El Fondo podrá invertir hasta un 29,75% de su activo en Mutuos Hipotecarios Endosables. No obstante lo anterior, la inversión en Mutuos Hipotecarios Endosables no podrá representar más de un 10% del activo del Fondo en el caso que dichos mutuos hipotecarios sean otorgados a un mismo deudor o a sus personas relacionadas.
- f) El límite establecido en la letra a), podrá no ser aplicado, de manera temporal, en las siguientes circunstancias y sólo por el tiempo en que dichas circunstancias se mantengan:
 - i. En el caso de ser necesario mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, durante los 6 meses anteriores a su vencimiento, hasta el cumplimiento de dichas obligaciones y por el monto necesario para su cumplimiento;
 - ii. en el caso de haberse suscrito cuotas por aportantes, hasta los 24 meses siguientes a la expiración del período de colocación;
 - iii. en el caso que, por haberse liquidado o enajenado una inversión, se generen recursos disponibles que hagan no cumplir el límite indicado, por un término de 24 meses contados desde la liquidación o enajenación de la inversión;
 - iv. en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de celebración de la asamblea de aportantes o la sesión de directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y de disminuciones de capital, entre la fecha de la asamblea de aportantes en que se acordó la disminución y hasta la fecha de su pago, y,
 - v. durante la liquidación del Fondo.
- g) Límites en operaciones sobre derivados

Sin perjuicio de otras limitaciones que se establecen en este Reglamento Interno respecto del instrumento o valor que constituye el activo objeto de la operación derivada, se observarán, además, los siguientes límites generales y específicos:

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 4 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Límites de inversión respecto del activo total del Fondo (continuación)

g.1 Límites generales:

El total de los recursos de un fondo de inversión comprometido en márgenes, productos de las operaciones en contratos de futuros y forwards, pasan a formar parte de los activos afectos a gravámenes y prohibiciones; por lo tanto, quedan sujetos al límite establecido en el artículo 13 de la Ley N° 18.815.

Respecto de cada contrato de forward, la diferencia acreedora que se produzca entre el valor diario del derecho y la obligación comprenderá un pasivo exigible de los que señala el artículo 13 de la Ley N° 18.815, y por tanto, también queda sujeto al límite allí establecido.

g.2 Límites específicos:

Derivados sobre monedas:

1. La cantidad neta comprometida a comprar de una determinada moneda en contratos de futuro y forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto, más la disponibilidad de esa moneda en la cartera contado, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.
2. La cantidad neta comprometida a vender de una determinada moneda en contratos de futuro y forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.

Nota 5 - Administración de Riesgos

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, enfrenta diversos riesgos asociados a su negocio y otros que puedan afectar los intereses de los aportantes, clasificando estos riesgos, de acuerdo a lo definido por la SVS, en riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

1. Riesgo de Mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo tiene como objetivos, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile y el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces.

De la misma forma, la inversión en bienes raíces podrá también realizarse mediante los demás instrumentos que permite la ley, en forma especial en acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, conforme a la Ley N° 18.815.

Para mitigar potenciales pérdidas debido a variaciones de precios en inmuebles ubicados en zonas específicas, el Fondo mantiene una muy diversificada cartera de bienes raíces en prácticamente todos los rubros de renta inmobiliaria. Con un total de 63 inmuebles de propiedad directa, y un valor promedio de M\$ 775.143, ninguno de ellos representa más del 4% de los activos del Fondo.

b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio (o riesgo de cambio de la moneda extranjera) surge de instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera, es decir, de una moneda diferente de la moneda funcional en que se valorizan. El Fondo no ha estado expuesto al riesgo descrito en la NIIF 7, pues no posee activos ni pasivos, de consideración, en moneda extranjera. El riesgo de tipo de cambio no procede de instrumentos financieros que sean partidas no monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional, el peso chileno.

c) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés, es el riesgo generado por cambios en el valor justo de los flujos de caja futuros de la Compañía, debido a los cambios de las tasas de interés del mercado.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

1. Riesgo de Mercado (continuación)

c) Riesgo de tasa de interés (continuación)

Los activos del Fondo están constituidos, principalmente, por inmuebles para la renta que, por su naturaleza, poseen una menor fluctuación en su valor ante cambios en la tasa de interés, especialmente, de corto plazo. Ello, es particularmente efectivo cuando dichas propiedades tienen el carácter de inversión de largo plazo, y los ingresos que generan se encuentran, por contrato, nominados en Unidades de Fomento, como es el caso del Fondo.

Por el lado de los pasivos, el Fondo tiene como política estructurar sus pasivos financieros a largo plazo, con lo que se mitigan los efectos de las fluctuaciones en la tasa de interés en el corto plazo.

Adicionalmente, el Fondo tiene una política de endeudamiento tal que el monto de su pasivo no supere a un tercio del valor de los activos o, lo que es lo mismo, que su relación deuda a capital no sobrepase 0,5.

2. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios.

Por lo anterior, se establecen procedimientos para la administración eficiente de la cartera de inversión, a fin de lograr, una óptima relación riesgo-retorno para lo cual se han establecido pautas para el control de riesgo crediticio, resumiéndose en los siguientes pasos:

- La Gerencia de División Inmobiliaria, a través de su área correspondiente, solicita a los posibles arrendatarios sus estados financieros y otros antecedentes que le permitan realizar una evaluación financiera del posible arrendatario.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

2. Riesgo de Crédito (continuación)

- La Gerencia de División Inmobiliaria, a través de su área correspondiente, realiza la evaluación financiera del posible arrendatario con los antecedentes reunidos, y en caso de que la evaluación sea positiva, autoriza que se realice el contrato de arriendo.
- Fiscalía revisa los antecedentes legales del arrendatario y solicita, si es que fuera necesario, antecedentes faltantes, para posteriormente, confeccionar el contrato de arriendo con las condiciones acordadas entre el Fondo y el arrendatario.

Posteriormente, lo envía a la Gerencia de División Inmobiliaria, a su área correspondiente para la firma, ante lo cual, se exige al arrendatario un mes de garantía, lo cual está estipulado en el contrato.

- Durante el período de arrendamiento, el Fondo posee políticas y procedimientos muy definidos y estrictos en materia de cobranza, que reducen y acotan, en forma significativa, el riesgo de crédito.

Por otra parte, el Fondo posee un total de 89 arrendatarios, cuyos contratos, en promedio, tienen un canon de UF 180 mensuales, lo que reduce, de forma importante, el riesgo de crédito de la cartera. El detalle de la estructura de contratos por arrendatario, es la siguiente:

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

2. Riesgo de Crédito (continuación)

Arrendatario	Arriendo (UF / mes)	% del Total de Arriendos
1	1.611,68	10,06%
2	820,00	5,12%
3	580,00	3,62%
4	553,49	3,45%
5	541,00	3,38%
6	525,00	3,28%
7	515,00	3,21%
8	473,75	2,96%
9	444,00	2,77%
10	421,15	2,63%
11	409,89	2,56%
12	395,00	2,47%
13	389,00	2,43%
14	373,00	2,33%
15	369,65	2,31%
16	360,00	2,25%
17	320,00	2,00%
18	310,00	1,93%
19	310,00	1,93%
20	300,00	1,87%
21	270,00	1,68%
22	250,00	1,56%
23	246,00	1,54%
24	222,00	1,39%
25	220,00	1,37%
26	218,08	1,36%
27	205,00	1,28%
28	203,64	1,27%
29	183,33	1,14%
30	180,00	1,12%
31	170,50	1,06%
32	147,50	0,92%
33	143,00	0,89%
34	128,70	0,80%
35	128,00	0,80%
36	120,00	0,75%
37	120,00	0,75%
38	115,00	0,72%
39	113,75	0,71%
40	106,00	0,66%
41	103,32	0,64%
42	100,00	0,62%
43	100,00	0,62%
44	96,00	0,60%
45	95,77	0,60%
46	95,00	0,59%
47	85,00	0,53%
48	85,00	0,53%
49	80,00	0,50%
50	78,63	0,49%
Otros 39	1.593,00	9,94%

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

3. Riesgo de liquidez

Riesgo de liquidez, es el riesgo asociado a que el Fondo se encuentre con dificultades para obtener los fondos necesarios para cumplir compromisos asociados con los pasivos financieros. El Fondo para gestionar el riesgo de liquidez, posee una política de inversión y financiamiento que le permite generar los recursos necesarios para dar cumplimiento a sus compromisos.

PRESTAMOS BANCARIOS

Instrumento	Colocación	Credito Nº	Monto de Credito M\$	Vencimiento	Valor 31/12/2010 M\$
PRESTAMOS BANCARIO BCO.ESTADO	30/12/2009	6921251	8.433.982	28/12/2019	8.639.048
PRESTAMOS BANCARIO BCO.ESTADO	24/11/2009	6796789	2.882.676	24/11/2017	2.942.756
PRESTAMOS BANCARIO BCO.BCI	13/10/2009	86054	2.085.216	10/04/2019	2.128.676

Nota: Durante el año 2009, las líneas de crédito de corto plazo que mantenía el Fondo fueron reemplazadas por deudas a largo plazo, con el fin de calzar dichos pasivos con los activos del Fondo que, esencialmente, por su naturaleza corresponden a inversiones a largo plazo. Además, las deudas fueron transformadas de pesos a UF, para compatibilizarlas con los ingresos del Fondo que también son en UF.

El Fondo responde a todos sus compromisos financieros debido a la periódica revisión que realiza la Gerencia de Administración y Finanzas, sobre las previsiones de caja, de modo que con la debida anticipación, visualizará necesidades de financiamiento.

De la misma forma, el Fondo posee, en forma permanente, líneas de crédito suficientes para hacer frente a sus compromisos de corto y mediano plazo, prescindiendo completamente de su flujo operacional.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el flujo generado por los contratos de arriendo de las propiedades del Fondo, el que supera las UF 192.000, anualmente.

La estabilidad de los flujos de arriendo están sustentados, por un lado, por la duración de los contratos de arriendo, cuya estructura se muestra a continuación, y por otro, por la alta demanda que poseen los inmuebles de propiedad del Fondo, producto, principalmente, de sus buenas ubicaciones.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

3. Riesgo de liquidez (continuación)

Estructura de los Plazos de Término de los Contratos de Arriendo					
--	--	--	--	--	--

A menos de un año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 3 Años	Entre 3 y 4 Años	Entre 4 y 5 Años	A más de 5 Años
22%	28%	13%	9%	6%	22%

4. Gestión de Riesgo de Capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra recursos, es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo puede ajustar el importe de dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El Fondo hace seguimiento del capital, de acuerdo con la relación índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida por el capital total. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto, más la deuda neta.

La estrategia del Fondo no ha variado desde su creación y consiste en mantener un índice de apalancamiento inferior al 33%.

Los índices de apalancamiento al 31 de diciembre de 2010 y 1º de enero de 2010, fueron los siguientes:

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 5 - Administración de Riesgos (continuación)

4. Gestión de Riesgo de Capital (continuación)

	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
Total Préstamos	13.710.480	14.677.060
Menos: Efectivo y equivalente al efectivo	4.241.688	9.419.460
Deuda Neta	9.468.792	5.257.600
Más: Patrimonio Neto	121.604.676	118.440.730
Capital Total	131.073.468	123.698.330
Índice de Apalancamiento	7,2%	4,3%

5. Estimación del Valor Razonable

El Fondo ha estimado el Valor Razonable de sus activos inmobiliarios, al 31 de diciembre de 2010, mediante un proceso de tasación, tal como lo establece su Reglamento Interno. Esta labor fue encargada a la empresa Tinsa.

Nota 6 - Juicios y Estimaciones Contables Críticas

6.1 Estimaciones contables críticas

La administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados.

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

En la preparación de los presentes estados financieros proforma, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- Determinación de los valores justos de inversiones en propiedades, para lo cual se han utilizado tasaciones efectuadas por profesionales independientes.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 6 - Juicios y Estimaciones Contables Críticas (continuación)

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables (continuación)

- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de incobrabilidad de deudores por ventas y cuentas por cobrar a clientes.
- Las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros proforma, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en períodos próximos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación, en los correspondientes estados financieros futuros.

Nota 7 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 1 de enero de 2010 y el 31 de diciembre de 2010, el Fondo no presenta saldos en este rubro.

Nota 8 - Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales

El Fondo al 31 de diciembre de 2010 y el 1 de enero de 2010, no presenta Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 9 - Activos Financieros a Costo Amortizado

Los títulos de deuda corresponden a pagarés emitidos por la sociedad Aguas Andina S.A.

a) Composición de la cartera

Al 31 de diciembre de 2010, se presentan en esta categoría los siguientes instrumentos financieros:

Instrumento	Período actual				Al 1 de enero de 2010 (1)			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de deuda								
Otros títulos de deuda	60.897	-	60.897	0,04%	33.552	-	33.552	0,02%
Subtotal	60.897	-	60.897	0,04%	33.552	-	33.552	0,02%
Total	60.897	-	60.897	0,04%	33.552	-	33.552	0,02%

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

	2010 M\$
Saldo de inicio al 1 de enero	33.552
Intereses y reajustes	27.345
Adiciones	-
Saldo final al 31 de diciembre	60.897
Menos: porción no corriente	-
Porción corriente	60.897

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 10 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2010:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación		Total activos	Total pasivos	Total patrimonio	Total ingresos	Total resultados	Otros resultados integrales	Total resultados Integrales	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos								
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CL	99,995	99,995	107.441.297	101.299.847	5.670.719	20.849.010	208.907	-	-	-
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	CL	99,990	99,990	185.338	424.935	(239.597)	10.400	(2.746)	-	-	-
76.038.252-3	Inmobiliaria Rentas del Sur S.A.	Pesos	CL	81,000	81,000	2.637.153	123.814	2.513.339	83.152	14.398	-	-	-
76.129.158-0	Inmobiliaria Rentas del Sur II S.A.	Pesos	CL	81,000	81,000	146	858	(712)	-	(712)	-	-	-
	Fondo de Inversión Privado Los Olmos	Pesos	CL	57,030	57,030	3.476.242	720.298	2.755.944	814.477	(67.673)	-	-	-
	Fondo de Inversión Privado Bernardo O'Higgins	Pesos	CL	52,000	52,000	698.161	126.848	571.313	5.051.791	1.258.645	-	-	-

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 10 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación (continuación)

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2010:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	6.136.596	115.978	-	(2.396.126)	-	-	-	3.856.448
96.826.310-2	Cía. de Administración inmobiliaria S.A.	(236.112)	(2.746)	-	-	-	-	(717)	(239.575)
76.038.252-3	Inmobiliaria Rentas del Sur S.A.	2.024.142	11.662	-	-	-	-	-	2.035.804
76.129.158-0	Inmobiliaria Rentas del Sur IIS.A.	-	(577)	-	-	-	-	-	(577)
	Fondo de Inversión Privado Los Olmos	1.610.309	(38.594)	-	-	-	-	-	1.571.715
	Fondo de Inversión Privado Bernardo Ohiggins	1.413.906	654.497	-	-	-	(1.771.320)	-	297.083

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión: El Fondo no tiene plusvalía en el valor de sus inversiones al 31 de diciembre de 2011 y 2010

d) Utilidad no realizada

Corresponde a la utilidad generada entre el Fondo y sus filiales, por ventas de terrenos a plazo, en los cuales dichas filiales desarrollaron proyectos habitacionales, ya sea de casas o departamentos. Dichas utilidades serán realizadas por el Fondo, proporcionalmente, a medida que la filial venda dichas casas o departamentos a terceros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión

La composición de este rubro es la siguiente:

a) Inversiones en Bienes Raíces nacionales y/o extranjeros:

Tipo de bien raíz (*)	País	Destino	Tipo de renta	Prohibiciones o garantías	Al 31/12/2010 período actual		Al 1 de enero de 2010	
					Valorización al cierre	Total de activos %	Valorización al cierre	Total de activos %
L	CL	C	A		555.928	0,4098	542.369	0,4027
L	CL	C	A		297.772	0,2195	290.510	0,2157
L	CL	C	A		150.408	0,1109	146.740	0,1090
L	CL	C	A		1.500.487	1,1060	1.463.889	1,0869
D	CL	O	A		1.930.675	1,4231	1.883.584	1,3986
L	CL	C	A		287.522	0,2119	280.509	0,2083
L	CL	C	A		192.045	0,1416	187.361	0,1391
L	CL	C	A		154.667	0,1140	150.895	0,1120
L	CL	C	A		444.018	0,3273	433.189	0,3216
L	CL	C	A		518.867	0,3825	506.212	0,3759
L	CL	C	A		284.541	0,2097	277.601	0,2061
L	CL	C	A		279.540	0,2061	272.722	0,2025
L	CL	C	A		230.026	0,1696	224.416	0,1666
L	CL	C	A		898.858	0,6626	876.935	0,6511
L	CL	C	A		347.917	0,2565	339.432	0,2520
G	CL	I	A		414.328	0,3054	270.021	0,2005

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

a) Inversiones en Bienes Raíces nacionales y/o extranjeros (continuación):

Tipo de bien raíz (*)	País	Destino	Tipo de renta	Prohibiciones o garantías	Al 31/12/2010 período actual		Al 1 de enero de 2010	
					Valorización al cierre	Total de activos %	Valorización al cierre	Total de activos %
L	CL	C	A		188.570	0,1390	183.971	0,1366
L	CL	C	A		250.805	0,1849	244.688	0,1817
L	CL	C	A		157.968	0,1164	154.115	0,1144
L	CL	C	A		62.572	0,0461	61.046	0,0453
L	CL	C	A		211.732	0,1561	206.567	0,1534
L	CL	C	A		210.326	0,1550	205.196	0,1524
L	CL	C	A		182.262	0,1343	177.816	0,1320
L	CL	C	A		158.563	0,1169	154.696	0,1149
L	CL	C	A		264.498	0,1950	258.047	0,1916
L	CL	C	A		907.969	0,6693	885.823	0,6577
L	CL	C	A		227.900	0,1680	222.342	0,1651
L	CL	C	A		190.024	0,1401	185.389	0,1377
L	CL	C	A		266.083	0,1961	259.593	0,1927
L	CL	C	A		615.286	0,4535	600.279	0,4457
L	CL	C	A		565.944	0,4172	552.140	0,4100
L	CL	C	A		164.515	0,1213	160.503	0,1192

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

a) Inversiones en Bienes Raíces nacionales y/o extranjeros (continuación):

Tipo de bien raíz (*)	País	Destino	Tipo de renta	Prohibiciones o garantías	Al 31/12/2010 período actual		Al 1 de enero de 2010	
					Valorización al cierre	Total de activos %	Valorización al cierre	Total de activos %
G	CL	I	A		340.658	0,2511	332.349	0,2468
L	CL	C	A		317.661	0,2342	309.913	0,2301
L	CL	C	A		373.461	0,2753	364.352	0,2705
L	CL	C	A		541.906	0,3995	528.689	0,3925
L	CL	C	A		518.722	0,3824	506.070	0,3758
L	CL	C	A		316.491	0,2333	291.486	0,2164
L	CL	C	A		377.863	0,2785	368.647	0,2737
L	CL	C	A		420.090	0,3097	409.844	0,3043
T	CL	I	A		1.187.037	0,8750	1.158.085	0,8599
L	CL	C	A		1.312.483	0,9675	1.280.471	0,9507
T	CL	H	A		3.916.391	2,8869	3.820.868	2,8370
L	CL	C	A		974.077	0,7180	950.319	0,7056
N	CL	C	A		36.565	0,0270	35.674	0,0265
L	CL	C	A		1.776.765	1,3097	1.733.429	1,2871
D	CL	O	A		4.806.848	3,5432	4.642.300	3,4469
L	CL	C	A		317.935	0,2344	310.180	0,2303
L	CL	C	A		1.864.060	1,3740	1.818.595	1,3503
D	CL	O	A		3.697.424	2,7255	3.607.242	2,6784

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

a) Inversiones en Bienes Raíces nacionales y/o extranjeros (continuación):

Tipo de bien raíz (*)	País	Destino	Tipo de renta	Prohibiciones o garantías	Al 31/12/2010 período actual		Al 1 de enero de 2010	
					Valorización al cierre	Total de activos %	Valorización al cierre	Total de activos %
G	CL	I	A		498.361	0,3674	486.206	0,3610
L	CL	C	A		-	0,0000	359.673	0,2671
L	CL	C	A		-	0,0000	1.056.103	0,7842
L	CL	C	A		227.236	0,1675	221.693	0,1646
L	CL	C	A		315.548	0,2326	307.852	0,2286
L	CL	C	A		1.215.605	0,8960	1.185.957	0,8806
G	CL	I	A		1.652.928	1,2184	1.612.613	1,1974
L	CL	C	A		245.937	0,1813	239.939	0,1782
L	CL	C	A		213.901	0,1577	208.684	0,1549
L	CL	C	A		280.155	0,2065	273.322	0,2029
L	CL	C	A		523.770	0,3861	505.819	0,3756
L	CL	C	A		466.490	0,3439	455.112	0,3379
g	CL	I	A		335.419	0,2472	327.238	0,2430
T	CL	C	A		1.952.299	1,4391	1.904.682	1,4142
PD	CL	H	A		4.697.307	3,4625	3.613.003	2,6826
Total					48.834.009	35,9966	47.885.005	35,5544

(1) Tipo de Bien Raíz: Terrenos sin edificación (T), Casas (C), Departamentos (D), Locales (L), Galpones o edificios industriales(G), Complejo inmobiliario (CI), Proyecto en desarrollo (PD) y Otros no especificados (N).

(2) Destino: Comercial (C), Habitacional (H), Industrial (I)

(3) Tipo de Renta: Arrendamiento (A)

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

b) Movimiento de inversiones en Bienes Raíces al costo y valor razonable:

El movimiento de las inversiones en bienes raíces, se resume como sigue:

Al 31 de diciembre de 2010:

Tipo de bien raíz	Saldo inicial	Incrementos por valor razonable	Adiciones	Bajas	Depreciación	Deterioro	Cambio neto de moneda extranjera	Transferencias	Otros movimientos	Saldo de cierre
L	542.369	13.559	-	-	-	-	-	-	-	555.928
L	290.510	7.262	-	-	-	-	-	-	-	297.772
L	146.740	3.668	-	-	-	-	-	-	-	150.408
L	1.463.889	36.598	-	-	-	-	-	-	-	1.500.487
D	1.883.584	47.091	-	-	-	-	-	-	-	1.930.675
L	280.509	7.013	-	-	-	-	-	-	-	287.522
L	187.361	4.684	-	-	-	-	-	-	-	192.045
L	150.895	3.772	-	-	-	-	-	-	-	154.667
L	433.189	10.829	-	-	-	-	-	-	-	444.018
L	506.212	12.655	-	-	-	-	-	-	-	518.867
L	277.601	6.940	-	-	-	-	-	-	-	284.541
L	272.722	6.818	-	-	-	-	-	-	-	279.540
L	224.416	5.610	-	-	-	-	-	-	-	230.026
L	876.935	21.923	-	-	-	-	-	-	-	898.858

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

b) Movimiento de inversiones en Bienes Raíces al costo y valor razonable (continuación):

Tipo de bien raíz	Saldo inicial	Incrementos por valor razonable	Adiciones	Bajas	Depreciación	Deterioro	Cambio neto de moneda extranjera	Transferencias	Otros movimientos	Saldo de cierre
L	339.432	8.485	-	-	-	-	-	-	-	347.917
G	270.021	6.751	137.556	-	-	-	-	-	-	414.328
L	183.971	4.599	-	-	-	-	-	-	-	188.570
L	244.688	6.117	-	-	-	-	-	-	-	250.805
L	154.115	3.853	-	-	-	-	-	-	-	157.968
L	61.046	1.526	-	-	-	-	-	-	-	62.572
L	206.567	5.165	-	-	-	-	-	-	-	211.732
L	205.196	5.130	-	-	-	-	-	-	-	210.326
L	177.816	4.446	-	-	-	-	-	-	-	182.262
L	154.696	3.867	-	-	-	-	-	-	-	158.563
L	258.047	6.451	-	-	-	-	-	-	-	264.498
L	885.823	22.146	-	-	-	-	-	-	-	907.969
L	222.342	5.558	-	-	-	-	-	-	-	227.900
L	185.389	4.635	-	-	-	-	-	-	-	190.024
L	259.593	6.490	-	-	-	-	-	-	-	266.083
L	600.279	15.007	-	-	-	-	-	-	-	615.286
L	552.140	13.804	-	-	-	-	-	-	-	565.944
L	160.503	4.012	-	-	-	-	-	-	-	164.515
G	332.349	8.309	-	-	-	-	-	-	-	340.658
L	309.913	7.748	-	-	-	-	-	-	-	317.661
L	364.352	9.109	-	-	-	-	-	-	-	373.461
L	528.689	13.217	-	-	-	-	-	-	-	541.906

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

b) Movimiento de inversiones en Bienes Raíces al costo y valor razonable (continuación):

Tipo de bien raíz	Saldo inicial	Incrementos por valor razonable	Adiciones	Bajas	Depreciación	Deterioro	Cambio neto de moneda extranjera	Transferencias	Otros movimientos	Saldo de cierre
L	506.070	12.652	-	-	-	-	-	-	-	518.722
L	291.486	7.287	17.718	-	-	-	-	-	-	316.491
L	368.647	9.216	-	-	-	-	-	-	-	377.863
L	409.844	10.246	-	-	-	-	-	-	-	420.090
T	1.158.085	28.952	-	-	-	-	-	-	-	1.187.037
L	1.280.471	32.012	-	-	-	-	-	-	-	1.312.483
T	3.820.868	95.523	-	-	-	-	-	-	-	3.916.391
L	950.319	23.758	-	-	-	-	-	-	-	974.077
N	35.674	891	-	-	-	-	-	-	-	36.565
L	1.733.429	43.336	-	-	-	-	-	-	-	1.776.765
D	4.642.300	116.058	48.490	-	-	-	-	-	-	4.806.848
L	310.180	7.755	-	-	-	-	-	-	-	317.935
L	1.818.595	45.465	-	-	-	-	-	-	-	1.864.060
D	3.607.242	90.182	-	-	-	-	-	-	-	3.697.424
G	486.206	12.155	-	-	-	-	-	-	-	498.361
L	359.673	-	-	(359.673)	-	-	-	-	-	-
L	1.056.103	-	-	(1.056.103)	-	-	-	-	-	-
L	221.693	5.543	-	-	-	-	-	-	-	227.236
L	307.852	7.696	-	-	-	-	-	-	-	315.548
L	1.185.957	29.648	-	-	-	-	-	-	-	1.215.605
G	1.612.613	40.315	-	-	-	-	-	-	-	1.652.928

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

b) Movimiento de inversiones en Bienes Raíces al costo y valor razonable (continuación):

Tipo de bien raíz	Saldo inicial	Incrementos por valor razonable	Adiciones	Bajas	Depreciación	Deterioro	Cambio neto de moneda extranjera	Transferencias	Otros movimientos	Saldo de cierre
L	239.939	5.998	-	-	-	-	-	-	-	245.937
L	208.684	5.217	-	-	-	-	-	-	-	213.901
L	273.322	6.833	-	-	-	-	-	-	-	280.155
L	505.819	12.646	5.305	-	-	-	-	-	-	523.770
L	455.112	11.378	-	-	-	-	-	-	-	466.490
g	327.238	8.181	-	-	-	-	-	-	-	335.419
T	1.904.682	47.617	-	-	-	-	-	-	-	1.952.299
PD	3.613.003	165.819	918.485	-	-	-	-	-	-	4.697.307
Totales	47.885.005	1.237.226	1.127.554	(1.415.776)	0	0	0	0	0	48.834.009

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

b) Movimiento de inversiones en bienes raíces al costo y valor razonable (continuación):

El movimiento de las inversiones en bienes raíces, se resume como sigue:

Al 1 de enero de 2010:

Tipo de Bien Raíz	Saldo Inicial	Incrementos por Valor Razonable	Adiciones	Bajas	Depreciación	Deterioro	Cambio Neto de Moneda Extranjera	Transferencias	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
L	542.369	-	-	-	-	-	-	-	-	542.369
L	290.510	-	-	-	-	-	-	-	-	290.510
L	146.740	-	-	-	-	-	-	-	-	146.740
L	1.463.889	-	-	-	-	-	-	-	-	1.463.889
D	1.883.584	-	-	-	-	-	-	-	-	1.883.584
L	280.509	-	-	-	-	-	-	-	-	280.509
L	187.361	-	-	-	-	-	-	-	-	187.361
L	150.895	-	-	-	-	-	-	-	-	150.895
L	433.189	-	-	-	-	-	-	-	-	433.189
L	506.212	-	-	-	-	-	-	-	-	506.212
L	277.601	-	-	-	-	-	-	-	-	277.601
L	272.722	-	-	-	-	-	-	-	-	272.722
L	224.416	-	-	-	-	-	-	-	-	224.416
L	876.935	-	-	-	-	-	-	-	-	876.935

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

b) Movimiento de inversiones en bienes raíces al costo y valor razonable (continuación):

Al 1 de enero de 2010 (continuación):

Tipo de bien raíz	Saldo inicial	Incrementos por valor razonable	Adiciones	Bajas	Depreciación	Deterioro	Cambio neto de moneda extranjera	Transferencias	Otros movimientos	Saldo de cierre
L	339.432	-	-	-	-	-	-	-	-	339.432
G	270.021	-	-	-	-	-	-	-	-	270.021
L	183.971	-	-	-	-	-	-	-	-	183.971
L	244.688	-	-	-	-	-	-	-	-	244.688
L	154.115	-	-	-	-	-	-	-	-	154.115
L	61.046	-	-	-	-	-	-	-	-	61.046
L	206.567	-	-	-	-	-	-	-	-	206.567
L	205.196	-	-	-	-	-	-	-	-	205.196
L	177.816	-	-	-	-	-	-	-	-	177.816
L	154.696	-	-	-	-	-	-	-	-	154.696
L	258.047	-	-	-	-	-	-	-	-	258.047
L	885.823	-	-	-	-	-	-	-	-	885.823
L	222.342	-	-	-	-	-	-	-	-	222.342
L	185.389	-	-	-	-	-	-	-	-	185.389
L	259.593	-	-	-	-	-	-	-	-	259.593
L	600.279	-	-	-	-	-	-	-	-	600.279
L	552.140	-	-	-	-	-	-	-	-	552.140
L	160.503	-	-	-	-	-	-	-	-	160.503
G	332.349	-	-	-	-	-	-	-	-	332.349
L	309.913	-	-	-	-	-	-	-	-	309.913
L	364.352	-	-	-	-	-	-	-	-	364.352
L	528.689	-	-	-	-	-	-	-	-	528.689

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

b) Movimiento de inversiones en bienes raíces al costo y valor razonable (continuación):

Al 1 de enero de 2010 (continuación):

Tipo de bien raíz	Saldo inicial	Incrementos por valor razonable	Adiciones	Bajas	Depreciación	Deterioro	Cambio neto de moneda extranjera	Transferencias	Otros movimientos	Saldo de cierre
L	506.070	-	-	-	-	-	-	-	-	506.070
L	291.486	-	-	-	-	-	-	-	-	291.486
L	368.647	-	-	-	-	-	-	-	-	368.647
L	409.844	-	-	-	-	-	-	-	-	409.844
T	1.158.085	-	-	-	-	-	-	-	-	1.158.085
L	1.280.471	-	-	-	-	-	-	-	-	1.280.471
T	3.820.868	-	-	-	-	-	-	-	-	3.820.868
L	950.319	-	-	-	-	-	-	-	-	950.319
N	35.674	-	-	-	-	-	-	-	-	35.674
L	1.733.429	-	-	-	-	-	-	-	-	1.733.429
D	4.642.300	-	-	-	-	-	-	-	-	4.642.300
L	310.180	-	-	-	-	-	-	-	-	310.180
L	1.818.595	-	-	-	-	-	-	-	-	1.818.595
D	3.607.242	-	-	-	-	-	-	-	-	3.607.242
G	486.206	-	-	-	-	-	-	-	-	486.206
L	359.673	-	-	-	-	-	-	-	-	359.673
L	1.056.103	-	-	-	-	-	-	-	-	1.056.103
L	221.693	-	-	-	-	-	-	-	-	221.693
L	307.852	-	-	-	-	-	-	-	-	307.852
L	1.185.957	-	-	-	-	-	-	-	-	1.185.957
G	1.612.613	-	-	-	-	-	-	-	-	1.612.613

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

b) Movimiento de inversiones en bienes raíces al costo y valor razonable (continuación):

Al 1 de enero de 2010 (continuación):

Tipo de Bien Raíz	Saldo Inicial	Incrementos por Valor Razonable	Adiciones	Bajas	Depreciación	Deterioro	Cambio Neto de Moneda Extranjera	Transferencias	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
L	239.939	-	-	-	-	-	-	-	-	239.939
L	208.684	-	-	-	-	-	-	-	-	208.684
L	273.322	-	-	-	-	-	-	-	-	273.322
L	505.819	-	-	-	-	-	-	-	-	505.819
L	455.112	-	-	-	-	-	-	-	-	455.112
g	327.238	-	-	-	-	-	-	-	-	327.238
T	1.904.682	-	-	-	-	-	-	-	-	1.904.682
PD	3.613.003	-	-	-	-	-	-	-	-	3.613.003
Total	47.885.005	-	-	-	-	-	-	-	-	47.885.005

(1) Tipo de Bien Raíz: Terrenos sin edificación (T), Casas (C), Departamentos (D), Locales (L), Galpones o edificios industriales(G), Complejo inmobiliario (CI), Proyecto en desarrollo (PD) y Otros no especificados (N).

(2) Destino: Comercial (C), Habitacional (H), Industrial (I)

(3) Tipo de Renta: Arrendamiento (A)

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 11 - Propiedades de Inversión (continuación)

c) Proyectos en desarrollo

El Fondo no tiene proyectos inmobiliarios en desarrollo, encargados a terceros.

d) Ingresos y gastos de propiedades de inversión:

Detalle de ingresos y gastos	Saldo al 31/12/2010
Ingresos por arrendamiento	5.542.989
Gastos directos de operación de propiedades de inversión	(4.167.593)
Total	1.375.396

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 12 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

- **Cuentas y Documentos por Cobrar Corrientes**

	M\$	M\$
	31-12-2010	01-01-2010
Otros documentos por cobrar UF	1.522.134	82.588
Varios deudores	378.550	3.587
Clientes cuentas por cobrar	34.458	36.767
Cheques a fecha	28.190	35.543
Documentos cobranza judicial	26.132	7.261
Fondos fijos pesos	18.295	-
Anticipo a proveedores	4.371	6.012
Cheques protestados	1.206	1.556
Gastos comunes por cobrar	512	2.562
Gastos directos por cobrar	30	-
Clientes UF	-	9.248
Fondos por rendir	-	18.301
Subtotal	2.013.878	203.425
(-) Provisiones por riesgo de crédito	(37.717)	(25.800)
Total	1.976.161	177.625

- **Cuentas y Documentos por Cobrar No Corrientes**

	M\$	M\$
	31-12-2010	01-01-2010
Cuentas por Cobrar EE.RR. LP \$	61.863.077	63.396.496
Cuentas Corrientes EE.RR	12.561.113	7.794.307
Intereses por Cobrar EE.RR. LP \$	56	232.798
Subtotal	74.424.246	71.423.601
(-) Provisiones por riesgo de crédito	-	-
Total	74.424.246	71.423.601

Saldos corresponden a cuentas por cobrar de largo plazo entregados a empresas relacionadas con tasas de interés de mercado.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 12 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones (continuación)

- Cuentas y Documentos por Cobrar No Corrientes (continuación)

El detalle de las cuentas por cobrar a empresas relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al 31-12-2010 M\$	Saldo al 31-12-2009 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de Terreno	-	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de Acciones	14.028.658	13.867.844
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Interés por Venta de Acciones	-	93.240
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta Corriente	5.255.821	694.594
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de Terreno	18.017.756	17.858.680
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Interés por Venta de Terreno	-	139.558
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de Terreno	7.637.221	7.953.309
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Interés por Venta de Terreno	56	-
99.599.050-4	Inmobiliaria Parque Alto S.A.	Venta de Terreno	8.380.382	9.642.826
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de Terreno	8.370.713	8.777.888
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de Terreno	5.428.348	5.295.949
76.038.252-3	Inmobiliaria del Sur S.A.	Cuenta Corriente	5.008	-
73.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta Corriente	7.277.280	7.099.713
96.826.310-2	Compañía de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	23.004	-
		Subtotal	74.424.247	71.423.601
		(-) Provisiones por riesgo de crédito	-	-
		Total	74.424.247	71.423.601

b) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (continuación)

La sociedad ha constituido provisiones por incobrabilidad, para todas aquellas partidas cuya antigüedad supera los 60 días.

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las Cuentas y documentos por cobrar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 360 días).

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 12 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones (continuación)

Los valores en libros de las Cuentas y documentos por cobrar por operaciones están denominados en las siguientes monedas:

	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$
Cuentas y documentos por cobrar, Corrientes	1.976.161	177.625
Cuentas y documentos por cobrar, No Corrientes	<u>74.424.246</u>	<u>71.423.601</u>
Saldo final	<u>76.400.407</u>	<u>71.601.226</u>

El movimiento de la provisión por incobrables de las Cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

	2010
	M\$
Saldo inicial	25.800
Aplicación de provisiones	37.636
Reverso de provisiones	<u>(25.719)</u>
Saldo final	<u>37.717</u>

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 12 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones (continuación)

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$
Proveedores	-	2.336
Cuentas por Pagar	9.503	164.200
Cheques por pagar	8.780	311.251
Cuenta corriente empresas relacionadas en pesos	6.733	1.869.515
Total	<u>25.016</u>	<u>2.347.302</u>

(*) Para el rubro Cuentas corrientes empresas relacionadas para el año 2011 su descomposición es la siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al 31-12-2010 M\$	Saldo al 01-01-2010 M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta Corriente	-	1.869.515
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta Corriente	6.733	-
		Total	6.733	1.869.515

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las Cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 360 días).

Los valores en libros de las Cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en las siguientes monedas:

	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$
Pesos chilenos	<u>25.016</u>	<u>2.347.302</u>
Saldo final	<u>25.016</u>	<u>2.347.302</u>

Nota 13 - Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

El Fondo al 31 de diciembre de 2010, no presenta saldos por Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 14 - Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Préstamos que devengan intereses	Saldo al 31-12-2010		Saldo al 01-01-2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Préstamos bancarios				
Banco Estado N° 6921251	905.141	7.733.905	785.632	8.387.350
Banco Estado N° 6796789	370.401	2.572.358	345.453	2.872.442
Banco BCI N° 86054	221.699	1.906.976	208.370	2.077.812
Total	1.497.241	12.213.239	1.339.455	13.337.604

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 14 – Préstamos (continuación)

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1) Préstamos bancarios corrientes al 31-12-2010, 01-01-2010

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa nominal anual %	Garantía	Vencimiento				Total corriente al 31-12-2010 M\$
							Corrientes				
							Indeterminado	hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	0,38%	-	Con garantía	UF 438.000	63.961	131.928	596.081	791.970
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	0,38%	-	Con garantía	UF 155.000	30.011	61.452	278.938	370.401
Chile	Banco BCI	\$	Mensual	0,31%	-	Con garantía	-	18.172	36.508	167.019	221.699
Total											1.384.070

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa nominal anual %	Garantía	Vencimiento				Total corriente al 01-01-2010 M\$
							Corrientes				
							Indeterminado	hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	0,38%	-	Con garantía	UF 438.000	61.847	123.203	555.310	740.360
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	0,38%	-	Con garantía	UF 155.000	27.955	57.421	260.077	345.453
Chile	Banco BCI	\$	Mensual	0,31%	-	Con garantía	-	17.071	34.299	157.000	208.370
Total											1.294.183

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 14 – Préstamos (continuación)

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos (continuación)

b.2) Préstamos bancarios no corrientes al 31-12-2010, 01-01-2010

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa nominal anual %	Garantía	No corrientes					Total no corriente al 31-12-2010 M\$
							Vencimiento					
							1 hasta 2 años	más de 2 hasta 3 años	más de 3 hasta 5 años	más de 5 hasta 10 años	10 o más años	
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	0,38%	-	Con garantía	828.522	868.840	1.863.283	4.286.431	-	7.847.076
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	0,38%	-	Con garantía	387.332	405.703	868.994	910.329	-	2.572.358
Chile	Banco BCI	\$	Mensual	0,31%	-	Con garantía	230.116	238.833	505.266	932.761	-	1.906.976
Total											12.326.410	

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa nominal anual %	Garantía	No corrientes					Total no corriente al 01-01-2010 M\$
							Vencimiento					
							1 hasta 2 años	más de 2 hasta 3 años	más de 3 hasta 5 años	más de 5 hasta 10 años	10 o más años	
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	0,38%	-	Con garantía	773.045	808.726	1.736.392	5.114.459	-	8.432.622
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	0,38%	-	Con garantía	361.549	378.077	810.469	1.322.347	-	2.872.442
Chile	Banco BCI	\$	Mensual	0,31%	-	Con garantía	216.402	224.617	475.135	1.161.658	-	2.077.812
Total											13.382.876	

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 15 - Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2010, el Fondo no presenta Otros Pasivos Financieros.

Nota 16 - Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar

El fondo no presenta saldos para este rubro al 31 de diciembre de 2010.

Nota 17 - Ingresos Anticipados

La composición de este rubro es el siguiente:

a) Detalle de ingresos anticipados:

Ingresos anticipados	Saldo al 31-12-2010		Saldo al 01-01-2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Arriendos Anticipados	28.757	-	1.977	-
Total	28.757	-	1.977	-

b) El movimiento de los ingresos anticipados se resume como sigue:

	2010
Saldo de inicio al 1 de enero	1.977
Adiciones	26.780
Saldo final al 31 de diciembre	28.757
Menos: porción no corriente	-
Porción corriente	28.757

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 18 - Otros Activos y Otros Pasivos

a) Otros activos, corrientes

Composición del saldo:

	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$
Gastos futuros proyectos	2.675	-
Seguros anticipados	30.626	11.539
Gastos amortizables	1.486	2.628
Total	<u>34.787</u>	<u>14.167</u>

b) Otros activos, no corrientes

Composición del saldo:

	31-12-2010	01-01-2010
Derechos en terrenos	164.374	213.363
Total	<u>164.374</u>	<u>213.363</u>

c) Otros pasivos, corrientes

Composición del saldo:

	31-12-2010	01-01-2010
Provisión Proveedores	53.964	27.474
Provisión por Dividendo Mínimo	1.180.222	-
Total	<u>1.234.186</u>	<u>27.474</u>

d) Otros pasivos, no corrientes

Composición del saldo:

	31-12-2010	01-01-2010
Garantías por Arriendos	345.452	304.739
Total	<u>345.452</u>	<u>304.739</u>

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 19 - Intereses y Reajustes

	2010
	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	(5.453)
Activos financieros a costo amortizado (1)	<u>3.701.076</u>
Total	<u><u>3.695.623</u></u>

- (1) Los activos financieros a costo amortizado corresponden a la diferencia de cambio experimentada por la variación de la unidad de fomento.

Nota 20 - Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

Al 31 de diciembre de 2010, el Fondo no presenta Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura.

Nota 21 - Efectivo y Efectivo Equivalente

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes saldos:

	M\$	M\$
	31-12-2010	01-01-2010
Efectivo en bancos	65.731	34.777
Depósitos a plazo	-	9.174.676
Fondos mutuos	4.175.958	210.007
Total	<u><u>4.241.689</u></u>	<u><u>9.419.460</u></u>

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 21 - Efectivo y Efectivo Equivalente (continuación)

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente con el Estado de Flujo de Efectivo:

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	Saldo al 31-12-2010 M\$	Saldo al 01-01-2010 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	4.175.958	9.384.683
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	65.731	34.777
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	<u>4.241.689</u>	<u>9.419.460</u>

Nota 22 - Cuotas Emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.596.085 cuotas al 31 de diciembre de 2010.

a) Al 31/12/2010: (período actual):

El fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 1 de enero de 2010:

El fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

Nota 23 - Reparto de Beneficios a los Aportantes

El monto de dividendos distribuidos por cuota durante el período fue el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota M\$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
19-03-2010	656,0000	4.983.032	Definitivo

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 24 - Rentabilidad del Fondo

Indicar la rentabilidad, con cuatro decimales, obtenida por el fondo (valor cuota) en los períodos que se indican:

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Periodo actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses (1)
Nominal	7,2258%	7,2258%	-
Real	4,4986%	4,4986%	-

La rentabilidad de la cuota está calculada en base al valor de ésta, al inicio del ejercicio, descontado el dividendo repartido en el mismo.

La rentabilidad del "Periodo actual" corresponde a diciembre 2009 hasta diciembre 2010.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada al cierre comercial de cada ejercicio.

(1) No se calculó rentabilidad a 24 meses, ya que el primer año en que el Fondo comenzó a aplicar normas IFRS fue en el 2010; por lo tanto no existe rentabilidad bajo IFRS por 2 años.

Nota 25 - Valor Económico de la Cuota

El Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, de conformidad a lo indicado en la Circular N° 1.258 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nota 26 - Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2010, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

Nota 27 - Excesos de Inversión

A la fecha de cierre de los estados financieros, las inversiones no se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 18.815 y/o en el Reglamento Interno del Fondo respectivo.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 28 - Gravámenes y Prohibiciones

A continuación se indican los gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza que afectan a los activos del fondo:

Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía	% del activo total del fondo	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
1 Oficinas Edificio Cordillera	3.121.525	2,6412%	Hipoteca sobre el bien raíz. No enajenar, gravar, arrendar, aportar y ceder a favor de terceros, el inmueble hipotecado sin consentimiento del banco	Banco Estado
Total	3.121.525	2,6412%		

El límite establecido en el Reglamento Interno es 50% calculado sobre el Patrimonio del Fondo.

Nota 29 - Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009)

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la SVS N° 235 de 2009 y N° 260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión.

Nota 30 - Partes Relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de ellas tiene la capacidad de controlar a la otra o, ejercer influencia significativa sobre la otra parte, al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas en el artículo 100, de la Ley de Mercado de Valores.

a) Remuneración por administración

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable, con la sola excepción de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 30 - Partes Relacionadas (continuación)

a) Remuneración por administración (continuación)

La remuneración fija bruta será de un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2010 fue de M\$1.345.198, que se incluye en comisión de la sociedad administradora.

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, IVA incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo antes de deducir esta comisión y restándole los ingresos provenientes de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios. La remuneración variable para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2010 fue de M\$903.227, que se incluye en el rubro comisión de la sociedad administradora.

Al 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero 2010, los saldos por comisiones por pagar son los siguientes:

	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
Comisión fija	114.095	109.691
Comisión variable	194.398	308.371
Total	308.493	418.062

b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio	%
Personas relacionadas	22.285	-	-	22.285	354.885	0,2934%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	3.663	0,0030%

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 31 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Artículo 3° A Ley N° 18.815 – Artículo 226 Ley N° 18.045)

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 3° de la Ley N° 18.815 y artículo 226 de la Ley N° 18.045 de 1981 se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	56.000	10/01/2011- 10/01/2012

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 32 - Otros Gastos de Operación

Los principales conceptos por los cuales en fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del fondo establecido en el reglamento interno, es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto del trimestre	Monto acumulado ejercicio actual
Contribuciones	21.530	275.253
Seguros	5.235	43.152
Reparación y mantención	8.311	78.457
Provisión de incobrables (neto)	458	12.102
Comisiones de arriendo y ventas	3.760	15.036
Gastos comunes	(135)	11.082
Honorarios y asesorías	9.998	28.872
Publicaciones y avisos	6	6.848
Clasificadora de riesgo	449	5.331
Tasación bienes raíces	2.575	2.575
Otros gastos de la operación	4.475	20.988
Total	56.662	499.696
% sobre el activo del fondo	0,0418%	0,3683%

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 33 - Información Estadística

Al 31/12/2010:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° Aportantes
			M\$	
1	15.521,7712		117.904.693	68
2	15.571,7292		118.284.179	68
3	14.997,4686		113.922.048	68
4	15.096,3364		114.673.057	68
5	15.244,9243		115.801.743	68
6	15.374,8875		116.788.951	68
7	15.425,3389		117.172.186	68
8	15.592,4249		118.441.385	68
9	15.610,2562		118.576.834	68
10	15.751,5856		119.650.383	68
11	15.853,1525		120.421.894	68
12	15.924,8274		121.604.676	67

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 34 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas

a) Información de subsidiarias o filiales

31-12-2010

Sociedad	RUT	País	Moneda a función	Naturaleza de la relación	% de participación del	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos	Activos no	Total activos	Pasivos	Pasivos no	Total pasivos	Patrimonio	Total	Total gastos	Resultado
								corrientes	corrientes	M\$	corrientes	corrientes	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	CL	Pesos	Filial directa	99,9950	99,9950	23.730.211	83.711.086	107.441.297	29.876.215	71.423.632	101.299.847	5.670.719	21.532.796	(21.323.889)	208.907	
Cía. de Administración inmobiliaria S.A.	96.826.310-2	CL	Pesos	Filial directa	99,9900	99,9900	158.642	26.696	185.338	420.553	4.382	424.935	(239.597)	10.400	(13.145)	(2.746)	
Inmobiliaria Rentas del Sur S.A.	76.038.252-3	CL	Pesos	Filial directa	81,0000	81,0000	373.157	2.263.996	2.637.153	67.285	56.528	123.814	2.513.339	129.935	(115.536)	14.398	
Inmobiliaria Rentas del Sur IIS.A.	76.129.158-0	CL	Pesos	Filial directa	81,0000	81,0000	-	146	146	858	-	858	(712)	-	(712)	(712)	
Fondo de Inversión Privado Los Olmos	0	CL	Pesos	Filial directa	57,0300	57,0300	3.476.242	-	3.476.242	720.298	-	720.298	2.755.944	837.647	(905.320)	(67.673)	
Fondo de Inversión Privado Bernardo Ohiggins	0	CL	Pesos	Filial directa	52,0000	52,0000	698.161	-	698.161	126.848	-	126.848	571.313	5.311.690	(4.053.045)	1.258.645	
Total								28.436.413	86.001.924	114.438.337	31.212.057	71.484.542	102.696.600	11.271.006	27.822.468	(26.411.647)	1.410.819

01-01-2010

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos	Activos no	Total activos	Pasivos	Pasivos no	Total pasivos	Patrimonio
								corrientes	corrientes	M\$	corrientes	corrientes	M\$	M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	CL	Pesos	Filial directa	99,9950	99,9950	-	41.866.453	74.726.319	116.592.773	36.185.350	73.438.643	109.623.993	6.136.902
Cía. de Administración inmobiliaria S.A.	96.826.310-2	CL	Pesos	Filial directa	99,9900	99,9900	-	160.040	17.331	177.371	408.841	4.665	413.506	(236.135)
Inmobiliaria Rentas del Sur S.A.	76.038.252-3	CL	Pesos	Filial directa	81,0000	81,0000	-	315.785	2.424.959	2.740.744	184.097	57.706	241.803	2.513.340
Inmobiliaria Rentas del Sur IIS.A.	76.129.158-0	CL	Pesos	Filial directa	81,0000	81,0000	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo de Inversión Privado Los Olmos	0	CL	Pesos	Filial directa	57,0300	57,0300	-	4.022.373	-	4.022.373	1.198.756	-	1.198.756	2.755.944
Fondo de Inversión Privado Bernardo Ohiggins	0	CL	Pesos	Filial directa	52,0000	52,0000	-	6.315.965	-	6.315.965	3.596.915	-	3.596.915	2.719.050
Total								52.680.616	77.168.609	129.849.226	41.573.959	73.501.014	115.074.973	13.889.101

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 34 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

b) Gravámenes y prohibiciones

31-12-2010

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía/valor contable	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del beneficiario
Inmobiliaria Parque Tres S.A.		Chile	Filial directa	Bodega Las Acacias	160.000	Hipoteca	Banco de Chile
Inmobiliaria Reconquista S.A.		Chile	Filial directa	Bodegas Santa Margarita	200.000	Hipoteca	Banco de Chile
Inmobiliaria Reconquista S.A.		Chile	Filial directa	Bodegas San Bernardo	120.000	Prenda	Banco BCI
Inmobiliaria Reconquista S.A.		Chile	Filial directa	Oficinas Torre Kennedy	143.000	Prenda	Corpbanca

01-12-2010

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía/valor contable	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del beneficiario
Inmobiliaria Parque Tres S.A.		Chile	Filial directa	Bodega Las Acacias	160.000	Hipoteca	Banco de Chile
Inmobiliaria Reconquista S.A.		Chile	Filial directa	Bodegas Santa Margarita	200.000	Hipoteca	Banco de Chile
Inmobiliaria Reconquista S.A.		Chile	Filial directa	Bodegas San Bernardo	120.000	Prenda	Banco BCI
Inmobiliaria Reconquista S.A.		Chile	Filial directa	Oficinas Torre Kennedy	143.000	Prenda	Corpbanca

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 34 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

c) Juicios y contingencias

El detalle de los juicios y contingencias de las subsidiarias y asociadas del fondo son las siguientes:

Sociedad	Juicio o contingencia
Inmobiliaria Independencia S.A.	La Sociedad ha recibido boleta de garantía en Unidades de Fomento pagadera a la vista, emitidas por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de arriendo entregado por Hoyts Cinemas Chile S.A., correspondiente a UF49.140 con vencimiento el 20 de junio de 2011. De acuerdo a lo informado por la Administración, éstas debieran ser renovadas con a lo menos 30 días de anticipación a su vencimiento, de modo de mantener vigente la garantía durante todo el plazo del contrato.
Inmobiliaria Independencia S.A.	La Sociedad además ha recibido boleta de garantía en Unidades de Fomento pagadera a la vista, emitida por el Banco Corpbanca, Chile, para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de arriendo entregadas por Hoyts Cinemas Chile S.A., correspondientes a UF11.803 con vencimiento el 31 de diciembre de 2011. De acuerdo a lo informado por la Administración, éstas debieran ser renovadas con a lo menos 30 días de anticipación a su vencimiento, de modo de mantener vigente la garantía durante todo el plazo del contrato. El monto de estas boletas de garantía, será rebajado anualmente de acuerdo al siguiente detalle, según lo estipula el anexo “G” del contrato original firmado entre Inmobiliaria Independencia S.A. y Hoyts Cinemas Chile S.A..

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 34 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

c) Juicios y contingencias (continuación)

Sociedad	Juicio o contingencia
Inmobiliaria Rentas del Sur S.A.	La Sociedad para el año 2010 cuenta con una póliza de seguros a su favor, para garantizar la correcta ejecución de la construcción del edificio de 6 pisos, ubicado en la ciudad de Los Angeles por parte de la Sociedad de Inversiones Villa Las Hortensias S.A..
Inmobiliaria Lomas del Sol Dos S.A.	De acuerdo a la ley N° 19.472 del año 1996, denominada “Ley de la Calidad de la Construcción” y su modificación por la Ley N° 20.016, las constructoras deben constituir una provisión de garantía legal que ampare al comprador respecto de daños que pueda presentar la propiedad desde la recepción municipal del inmueble, estableciendo plazos para hacer efectivas las responsabilidades en caso de fallas o defectos que afecten a las edificaciones. Respecto de esta materia, la Sociedad inmobiliaria tiene un contrato de construcción con Fernández Wood Constructora S.A. en el cual se establece que la constructora es responsable de responder por las obligaciones establecidas en dicha ley.
Inmobiliaria Parque de las Américas y Cía S.A.	De acuerdo a la ley N° 19.472 del año 1996, denominada “Ley de la Calidad de la Construcción” y su modificación en la Ley N° 20.016, las constructoras deben constituir una provisión de garantía legal que ampare al comprador respecto de daños que pueda presentar la propiedad desde la recepción municipal del inmueble, estableciendo plazos para hacer efectivas las responsabilidades en caso de fallas o defectos que afecten a las edificaciones. Respecto de esta materia, la Sociedad inmobiliaria tiene un contrato de construcción con Fernández Wood Constructora S.A. en el cual se establece que la constructora responde por dichas obligaciones.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSION

Estado de Flujo de Efectivo Proforma

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2010

(Expresado en miles de pesos)

Nota 34 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de asociadas o coligadas (continuación)

d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, no existen operaciones discontinuadas.

Nota 35 - Sanciones

Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2010, la sociedad administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 36 - Hechos Posteriores

Bajo resolución exenta N° 037 con fecha 25 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores y Seguros, aprobó un nuevo texto del reglamento Interno del Fondo de Inversión inmobiliaria Cimenta Expansión.

A continuación se incluyen los principales cambios que contiene el nuevo Reglamento Interno del Fondo Cimenta Expansión, los cuales tienen relación con los objetivos y políticas de inversión de dicho Fondo, y fueron hechos con la finalidad de adecuarlos al Apartado N° 1 del Acuerdo N° 31 de octubre de 2008, de la Comisión Clasificadora de Riesgo.

- Determinar que la inversión en acciones de sociedades anónimas, cuyo objeto sea el negocio inmobiliario deberán contar con estados financieros anuales, dictaminados por auditores externos, inscritos en el Registro que, al efecto, lleva la Superintendencia de Valores y Seguros.
- Precisar los casos en que el Fondo podrá efectuar operaciones con instrumentos derivados, estableciendo la política sobre operaciones de productos derivados elegibles, con el objeto de dar cumplimiento a las normas establecidas en el Título I de la Norma de Carácter General N° 113, de la SVS.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA – CIMENTA EXPANSION

Estados de Situación Financiera Proforma

31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

(expresado en miles de pesos)

Nota 36 - Hechos Posteriores (continuación)

- Fijar el límite para los pasivos más los gravámenes y prohibiciones que mantenga el Fondo en un 49,9% del activo total y, el límite de los pasivos, en un 50% de su patrimonio, de modo que resulte aplicable conjuntamente con el límite para gravámenes y prohibiciones, en cumplimiento a lo dispuesto en el N° 3, del acápite II, del oficio circular N° 9057 y en el N° 2 del acápite II del mencionado oficio.
- Regular los conflictos de interés entre el Fondo y la Administradora o, sus personas relacionadas, en materia de compra, mantención o liquidación, en forma conjunta de una inversión en un emisor o coinversión, regular las recomendaciones a terceros por la Administradora o relacionados, respecto a la inversión en cuotas de un Fondo de la Administradora o, producto de otra operación entre ellos.
- Establecer la entidad responsable del monitoreo y validación de los mecanismos de tratamiento y solución de los conflictos de interés.

Entre el 31/12/2010 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

Nota 37 - Información por Segmentos

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, no se ha clasificado en segmentos, ya que toda su línea corresponde a rentas inmobiliarias, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada conforme a evaluaciones de proyectos aprobados por un comité de inversiones, compuesto por el gerente general, dos directores de la Administradora, luego son aprobadas por el Directorio de la Administradora. Finalmente, dichas inversiones son puestas en conocimiento del Comité de Vigilancia del Fondo, junto con su evaluación completa.

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Cuotas de fondos mutuos	4.175.958	-	3,0424
Otros títulos de deuda	60.897	-	0,0444
Cuotas de fondos de inversión privados	1.927.475	-	1,4043
Bienes raíces	48.834.009	-	35,5785
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	5.817.539	-	4,2384
Total	60.815.878	-	44,3080

)

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01/01/2010
	al 31/12/2010
	Actual
	M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	
Intereses percibidos en títulos de deuda	2.496.269
Enajenación de bienes raíces	(15.098)
Arriendo de bienes raíces	3.992.103
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(48.592)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(28.063)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	
Valorización de acciones de sociedades anónimas	1.338.832
Valorización de cuotas de fondos de inversión	632.564
Intereses devengados de títulos de deuda	108.717
Valorización de bienes raíces	949.004
Otras inversiones y operaciones	908.359
GASTOS DEL EJERCICIO	
Gastos financieros	(646.279)
Comisión de la sociedad administradora	(2.224.668)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(571.224)
Diferencias de cambio	1.199.352
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	8.091.276

)

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

Descripción	del 01/01/2010 al 31/12/2010
	Actual M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	6.473.275
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(76.655)
Gastos del ejercicio (menos)	(3.442.171)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	14.845.776
Dividendos definitivos declarados (menos)	(879.221)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(2.826.966)
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	14.094.038